

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

# תכנית מתאר אשדוד



רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996  
הוכן עבור: עיריית אשדוד, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל  
המתכננים: י. הרץ א. פוגל ד. שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996  
דברי הקדמה של ראש העיר – אינג' צבי צילקר  
לחברת תכנית המתאר החדשה של העיר אשדוד

לפנינו דו"ח המסכם את עבודת התכנון להכנתה של תכנית המתאר חדשה לעיר אשדוד.

התכנית החדשה נערכת בעיקר לשם בחינה מחדש, לאור בעיות שהתעוררו בבדיקת אפשרויות לשילוב פארק החולות שבדרום העיר במרקם העירוני הקיים ובחינת אפשרויות להבטחת עתודות קרקע אחרות לפיתוחה של העיר ולשגשוגה החברתי והכלכלי.

ההתפתחות המואצת של עירנו בשנים האחרונות והיותה של אשדוד מוקד מרכזי במדינה לקליטת גל העלייה האחרון, הביאו להחלטה לרענן ולבחון מחדש את האפשרויות השונות לפיתוחה העתידי של העיר תוך מימוש ציפיות תושבי העיר הותיקים ואלה שמקרום באו, המבקשים מענה הולם לציפיותיהם בתחומי הדיור, התעסוקה, רמת השירותים הציבוריים והכלל עירוניים וכן בתחום התיירות והנופש.

עיריית אשדוד ורשויות התכנון והפיתוח במדינה, העוקבות אחר מימוש פוטנציאל הפיתוח של העיר, מעודדות הצטרפותה של אשדוד למעגל הפעילות של מטרופולין תל אביב. להצטרפות זו משמעות אדירה לעתידה של העיר.

התכנון הפיזי של אשדוד מביא בחשבון הערכות לקראת מהלך כזה, בעיקר ע"י ייעוד עתודות קרקע מספיקות למטרות תעסוקה, דיור, נופש, תיירות ותחבורה – תוך קביעת כללים המאפשרים פיתוח מצד אחד ושמירה על רמה גבוהה של רווחה ואיכות סביבה מצד שני. הכל כמובן לטובת תושבי העיר, שתגדל לפי התכנית המוצעת עד לכ- 250,000 נפש.

בשנים האחרונות, הולכת וגוברת המודעות הציבורית לשמירתם של ערכי טבע ונוף ההולכים ונעלמים בעקבות הפיתוח המואץ במדינה ככלל ובמטרופולין בפרט. לאשדוד חוף ים נהדר ועתודות קרקע לפיתוח תיירות ונופש.

התכנית החדשה המוצגת עתה, מציעה שילוב נאות ותוספת של ערכים חשובים לעיר בכל התחומים ובעיקר בתחומי התעסוקה, הנופש, המגורים, הרווחה וההשכלה הגבוהה.

התכנית תאפשר לנו להמשיך ולפתח את אשדוד, להכשירה ולהתאימה ליעדי שנות האלפיים.

התכנית הוכנה בהזמנה משותפת של משרד הפנים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אשדוד.

תודתי נתונה לחברי במועצת העירייה, למהנדס העיר ולכל חברי ועדת ההיגוי שסייעו לנו לנווט את עבודת התכנון ולהביאה לכלל סיום.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

יבוא על הברכה ד"ר בנימין היימן ממינהל בתכנון במשרד הפנים, אשר בעזרתו הצלחנו להתגבר על לא מעט מחלוקות עד גיבוש התכנית המוצעת.

תודה והערכה לצוות התכנון והיועצים בראשות מר אורי פוגל ממשרד: י. הרץ, א. פוגל, ד. שוורץ, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, על העבודה המקצועית והמעמיקה.

התכנית המוצעת תסייע לכל העוסקים בפיתוחה של העיר.

מי ייתן ונזכה כולנו לראות בהתגשמות התכנית ובשגשוגה על אשדוד.

בברכה  
אינג' צבי צילקר  
ראש העיר

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

חברי ועדת ההיגוי:

- אינג' צבי צילקר – ראש עיריית אשדוד
- ד"ר בנימין היימן – מנהל אגף לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים.
- ד"ר יהויכין גור – מתכנן מחוז הדרום, משרד הפנים, באר-שבע.
- אדר' חזי בלישטיין – מהנדס העיר אשדוד.
- גב' רות פרנקוביץ – מינהל התכנון, משרד הפנים ירושלים.
- גב' רבקה אבסלון – משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
- גב' רחל וילקנסקי – משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
- מר אורי וקסלר – משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
- אד' עמוס המרמן – מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים.
- מר יהודה זילברברג – מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים.
- מר גרשון שמיר – משרד התיירות, ירושלים.
- מר אלון אלגר – משרד התחבורה, ירושלים.
- מר חיים איתן – משרד התחבורה, ירושלים.
- מר שי כנעני – משרד החינוך והתרבות, ירושלים.
- גב' בלה גבעון – החברה להגנת הטבע, באר-שבע.
- גב' אוסנת מירון – המשרד לאיכות הסביבה, באר-שבע.

**צוות התכנון:**

המתכננים: י' הרץ א' פוגל ד' שוורץ, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. בהשתתפות אדר' נ. רבינוביץ.

יעוץ כלכלי: צ'מנסקי יועצים בע"מ – פרופ' ד' צ'מנסקי, בהשתתפות מר' ת' בן שחר.

יעוץ נופי: הטכניון, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים פרופ' ר' אניס, בהשתתפות גב' א' לוינסון.

יעוץ סביבתי: תו"פ יועצים והנדסה בע"מ – מר' י' סוקר.

יעוץ תנועה: דגש הנדסה – אינג' ד' פוכס.

## תוכן עניינים

8	מבוא	1
11	תכנית המתאר ד/2000	1.1
12	הליך תכנון	2
13	תמצית עיקרי הדברים	3
14	חמשת חלופות התכנון:	3.1
14	חלופה א'	3.1.1
14	חלופה ב'	3.1.2
14	חלופה ב'-1	3.1.3
14	חלופה ג'	3.1.4
15	חלופה ד'	3.1.5
16	שינויים צפויים במבנה האורבני	3.2
17	הערכת חלופות (ע"י היועצים)	3.3
17	היבטים נופיים ואקולוגיים	3.3.1
18	היבטים כלכליים	3.3.2
19	היבטים תחבורתיים	3.3.3
19	היבטים סביבתיים	3.3.4
20	ההחלטה על החלופה המועדפת	3.4
22	תאור החלופה המועדפת	3.5
24	התכנית כוללת הנחיות לתכנון מפורט שעיקרן:	3.6
25	ערכי טבע ונוף	4
25	נתוני קרקע	4.1
26	מזרח אשדוד – נחל לכיש	4.2
28	חוף הים	4.3
29	חולות דרום אשדוד	4.4
29	מאפייני האזור	4.4.1
	תיחום אזורי משנה בחולות בהתאם לערכי טבע ונוף, רמת רגישות ונחיצות	4.4.2
31	לשימור	
33	סיכום	4.4.3
35	ממצאים של מחקרים בינלאומיים	4.4.4
36	הנחיות התכנון	5
36	אזור המשולש המזרחי	5.1
37	אזור חולות אשדוד	5.2
37	הגדרות	5.2.1
37	יעדים לתכנון	5.2.2

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

38.....	הוראות והנחיות כלליות.....	5.2.3
39.....	מפת רגישויות.....	5.3
39.....	דרגת רגישות א'.....	5.3.1
39.....	דרגת רגישות ב'.....	5.3.2
39.....	דרגת רגישות ג'.....	5.3.3
40.....	דרגת רגישות ד'.....	5.3.4
40.....	דרגת רגישות ה'.....	5.3.5
41.....	מפת רגישויות.....	5.4
42.....	חלוקה למתחמים.....	5.5
42.....	מתחם ד-1 – פארק החולות ושמורת החולות.....	5.5.1
43.....	מתחם ד-2 – מגורים ואזור החיץ הגובל.....	5.5.2
43.....	מתחם ד-3 – רובע י"ג ואזור החיץ הגובל.....	5.5.3
43.....	מתחם ד-4 – רובע מיוחד ואזור החיץ הגובל.....	5.5.4
44.....	מתחם ד-5 – תעשייה עתירת ידע ואזור החיץ הגובל.....	5.5.5
44.....	מתחם ד-6 – אזור תיירות ונופש.....	5.5.6

## 1 מבוא

העיר אשדוד על 125,000 תושביה ונמלה, היא כיום חלק משמעותי מן המפה היישובית והכלכלית של מדינת ישראל. הקמת העיר ובניית הנמל הם ממפעלי הבנייה והפיתוח העירוניים הגדולים ביותר שבוצעו במדינת ישראל. אשדוד התפתחה לעיר על שטחי חולות ורכסי כורכר מצפון לנחל לכיש ומדרומו. אוכלוסיית העיר גדלה במהירות – מ-72,000 תושבים בשנת 1966 ל-125,000 בשנת 1995. הפיתוח המואץ שהחל כבר בראשית הדרך הושפע מהקמת תחנת הכוח, מהקמת הנמל ומפעילותה של חברת אשדוד. התחלת הפיתוח המהיר חלה ברובעים א' ו-ב', ואחר כך ברובעים ג', ו', ח', ו-י"א. פיתוחו של רובע ט"ו החל ב-1986. במקביל התפתחו אזורי התעשייה מצפון לרובעי המגורים. התנאים הטופוגרפיים והאקלימיים הנוחים תרמו לזירוז פיתוחה של אשדוד לעיר תעשייה סביס הנמל הגדול בישראל.

התמורות שחלו בשנות השמונים במדינת ישראל בתחומי חיים רבים לא פסחו כמובן גם על אשדוד. התמורות הללו מתבטאות בשינויים מהותיים במרכיבים של רווחת הכלל ושל רווחת הפרט, בתנאי הדיור – כולל גידול משמעותי בשטח הדירה מחד וירידה בצפיפות המגורים מאידך, בצורת המסחר ובהיקפו, ברמת המינוע ובענפי תעסוקה שונים.

העיר נושאת אופי של מקבץ רובעים והיא חסרה מימד אורבני מאחד. מוסדות הציבור פותחו לכדי שירות שכונתי מובהק. אולם, לא פותחו באשדוד מוסדות כלל עירוניים דוגמת: היכל התרבות, אוניברסיטה, בית חולים ואצטדיון. כמו כן בולט חסרונו של מרכז עסקים מרכזי – ה"סיטי".

מערכת החינוך העירונית מאורגנת ברמה גבוהה, מעל למקובל ביישובים רבים בארץ.

נמל אשדוד הוא הנמל הגדול ביותר בארץ (מבחינת כמות המטענים העוברת דרכו) ולו השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית, על אופי המפעלים בעיר ועל התעסוקה ואיכות הסביבה. התמחות המועסקים היא בתעשייה, בעוד שאחוז בעלי המקצועות החופשיים והאקדמאים נמוך עדיין. מערכת התחבורה בעיר ובנמל – וכן ביניהם ומהם ליתר חלקי הארץ – פותחה רק חלקית. מתוך שני מחלפים, המתוכננים בכניסה לאשדוד, פותח חלקית רק המחלף הצפוני, והוא מכווון את הכניסה לעיר דווקא דרך אזור התעשייה.

הכניסה המזרחית (גשר "עד הלום") למרכז העיר פותחה חלקית רק לאחרונה.

תכנית המתאר החדשה שהוכנה בסוף שנות ה-80 ע"י צוות התכנון בראשות אד' יעקב הרץ ואורי פוגל הציבה יעדי פיתוח מוגדרים תוך יצירת תנאים: לפיתוח מגורים אטרקטיביים, ההולמים ביקוש צפוי והיכולים להתחרות בהיצע הקיים הערים אחרות במרחב המטרופוליני של תל אביב, להקמת מוסדות ציבור כלל עירוניים, להקמת



תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

ה"סיטי", להקמת מוסדות להשכלה גבוהה ומרכז בריאות עירוני, להעמקת הקשר הכלכלי והתפקודי בין העיר לנמל, לצמצום התבדלות חברתית – גיאוגרפית, להבטחת שטחים למלונאות, לנופש ולספורט, להבטחת נגישות מכל חלקי הארץ לאזורי המגורים לאזורי התעסוקה והבילוי, להרחבת אפשרויות תעסוקה, כולל תעסוקת נשים, לשיפור איכות הסביבה, ליצירת מסגרת למימוש יעד אוכלוסין בו 170,000 תושבים, דהיינו – יצירת תנאים לבינוי שיהלום את אורח החיים העתידי של האוכלוסייה.

להשגת היעדים נקבעו בתכנית ד/2000 ייעודי קרקע והוראות כמפורט (באופן חלקי) להלן:

- הקיבולת הריאלית של התוכנית נקבעה ל- 170,000 נפש.
- גובש ציר עירוני ראשי – מזרח-מערב – שראשיתו במחלף הכניסה לעיר, המשכו דרך מרכז התחבורה, המוסדות הכלליים עירוניים, רובעי המגורים, מרכז העסקים הראשי (ה"סיטי") וסיומו במרכז התיירות והמעגנה (המרינה).
- בתכנית שולבו אתרים לפיתוח מלונאות ונופש לאורך שפת הים, מהנמל בצפון ועד גבול העיר בדרום.
- מקבע פארק עירוני חדש מצפון לרובעי המגורים א' ו-ב', שיהווה מוקד פעילות של נופש וספורט וחיץ בין העיר לאזור התעשייה, לנחל לכיש שמורה עתודת תוואי להטיה בעתיד, לצורך שילובו בפארק המוצע.
- במזרח העיר, סמוך לתל אשדוד, נקבע שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט כלל עירוני, כולל אצטדיון. כמו כן נקבעה רצועת ירק, המקשרת בין תל אשדוד לאשדוד-ים.
- אותר אזור תעשייה עתירת ידע במזרח העיר. האתר נקבע סמוך לקריית האוניברסיטה ולבית החולים, כעידוד וכתמיכה לזיקה ההדדית הקיימת ביניהם ולתועלת התעשייה וההשכלה הגבוהה גם יחד.
- התכנית מביאה בחשבון את התפתחותו העתידית של נמל אשדוד ואת הקשרים ההדדיים הקיימים בינו לבין העיר.
- מערכת הדרכים הותאמה לפעילויות הצפויות, תוך הפרדה בין התנועה לנמל ובין התנועה לעיר המגורים. הובטח הקשר בין אזורי המגורים לאזורי התעסוקה.

ההחלטה בדבר הכנתם של תכנית מתאר חדשה (רוויזיה לתכנית מתאר ד/2000) נשענת על שלושה מרכיבים מרכזיים:

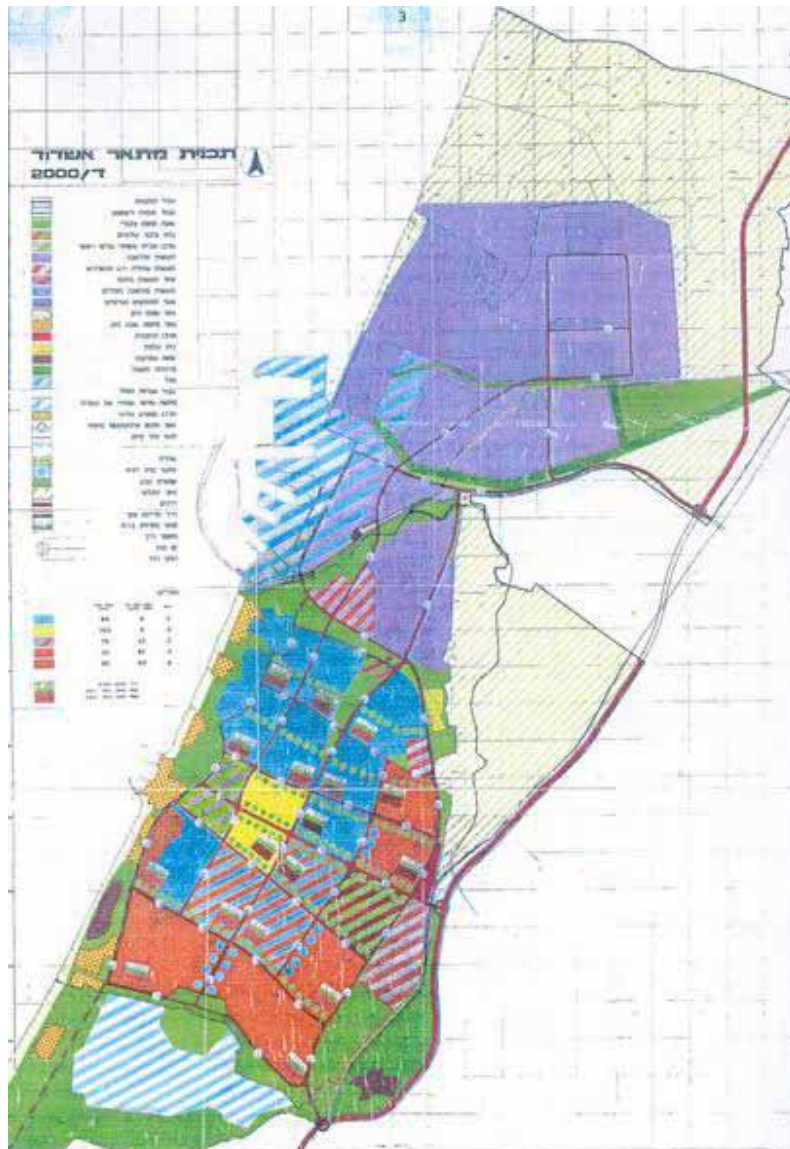
- א. הצורך לבחינה מחדש של אפשרות שילוב "פארק החולות" ("הדיונה") במרקם העירוני של אשדוד, וההשלכות על תכנון העיר, על מכלול המערכות, כגון: רווחה תעסוקה, מגורים ותחבורה. זה המקום לציין שבתכנית המתאר הראשונה לעיר ובעקבותיהן גם התכנית ד/2000 נקבעו בדרום מזרח העיר (שטח הדיונה) עתודות קרקע ברורות למטרות רובעי מגורים, מוסדות כלל עירוניים (בית חולים ומוסד להשכלה גבוהה) תעסוקה עתירת ידע ולמתקני רווחה בתחום התרבות הספורט והנופש.
- ב. גל העלייה האחרון, שנים 1989-1995, האיץ את צמיחתה של אשדוד בשיעור שהוא מבין הגבוהים בארץ. נדרשת בחינה מחדש של עתודות קרקע אפשרויות להרחבת העיר, כולל אזור "המשולש המזרחי" הנמצא במזרח העיר.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

ג. הצטרפותה של אשדוד למעגל הפעילות המטרופולינית של מטרופולין תל אביב. תושבי העיר, כולל אוכלוסיית העולים שזה מקרוב השתכנה בה, מבקשים מענה לציפיותיהם בתחומי התעסוקה, הדיור, התרבות וההשכלה, ברמה דומה לישובים אחרים במטרופולין. פיתוח מקורות תעסוקה חדשים בתחומי תעשיות עתירות ידע ושירותים - יגוון ויתרום לקליטת מועסקים גברים ונשים בעלי השכלה גבוהה ובעלי מקצועות חופשיים. הנכונות לגור באשדוד וליהנות ממרחב בחירה בתעסוקה ובתרבות כלל מטרופולוני, הווה גורם מרכזי לגידול המהיר של העיר.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

1.1 תכנית המתאר ד/2000.



## 2 הליך תכנון

תהליך העבודה כלל ארבעה שלבים עיקריים:

- שלב הרקע לתכנון בו עודכנו הנתונים הקיימים של המערכת הפיזית, הכלכלית, תחבורה, שטחים פתוחים, תשתיות ואיכות הסביבה, תוך שימת דגש מיוחדת לאזור המשולש המזרחי, (השטח הכלול בין כביש מס' 4, גשר "עד הלום" במזרח ובדרום, המשבצות החקלאיות של המושבים ניר גלים ובני דרום בצפון, כביש S במערב).
- לאחר ניתוח ממצאי הרקע לתכנון וניסוח יעדי התכנון, גובשו חלופות תכנון עיקריות, הן בתחום הפרוגרמתי והן בתחום הפיזי.
- ניתוח חלופות התכנון ובחירת החלופה המועדפת.
- תכנון סופי של החלופה המועדפת, הכנת תשריט, דברי הסבר והנחיות לתכנון מפורט.

### 3 תמצית עיקרי הדברים

- תכנונה ובניינה של העיר אשדוד מאז הקמתה בראשית שנות ה-60' התנהלו בראייה אורבנית כוללת הנגזרת מתכנית מתאר למרחב העירוני בשלמותו.
- תכנית המתאר החדשה, ד/2000 שהוכנה בסוף שנות ה-80' היוותה עדכון והמשך לתכניות קודמות תוך שילוב עקרונות תכנון חדשים תואמים את התמורות שחלו במרחב המטרופוליטני בנושאים מרכזיים דוגמת מאפייני מגורים, תעסוקה, בילוי בזמן הפנוי ויוממות.
- עקרונות התכנון של תכנית זו כללו בין השאר שמירה על התפתחות רובעי העיר כמארג "שתי וערב" מובהק. נקבעה פרוגרמה לפיה יועדו קרקעות למגורים בצפיפות מגוונת, להקמת מוסדות ציבור כללי עירוניים, לפיתוח ה"סיטי" לתפקוד הנמל ולגיוון התעסוקה. יעד בן 170,000 תושבים נקבע כיעד ריאלי למימוש בשלב בו מדינת ישראל בת שבעה מיליון תושבים.
- גל העלייה האחרון האיץ עד מאד את התפתחותה של אשדוד שהפכה למוקד השתכנות קבע של עולים חדשים במרחב המטרופוליטני של תל אביב.
- במקביל, התחזקה אצל חלק ניכר מן הציבור התחושה שיש לעשות כל מאמץ על מנת לשמור על "ים החולות" המשתרע בתחומה הדרומי של אשדוד, משתלב בחולות ניצנים בואך העיר אשקלון. שימור "ים החולות" משמעותו שינוי יעוד קרקע מאזורים המיועדים לפיתוח אורבני, על פי תכניות מאושרות, ליעוד שעיקרו שימור "ים החולות". לתהליך מסוג זה השלכות מרחיקות לכת על מאפייני הפיתוח של העיר.
- צוות התכנון בהנחיית ועדת ההיגוי התבקש לבחון את ההשלכות בתחומים של שינוי המבנה האורבני, הכלכלי והחברתי של שילוב "פארק החולות" במרקם העירוני. כמו כן, לבחון חלופות לפריסה פרוגרמטית ומרחבית של ייעודי הקרקע לקראת קבלת ההחלטות.
- נוסחו והוצגו חמש חלופות ראשיות לפריסה מרחבית ופרוגרמטית של ייעודי הקרקע, תוך בחינת אפשרות לצירוף שטח נוסף לשם פיתוח אורבני והוא ה"משולש המזרחי" אשר ממזרח לעיר.

### 3.1 חמשת חלופות התכנון:

#### 3.1.1 חלופה א'

מימוש תכנית המתאר בשלמותה, צירוף אזור ה"משולש המזרחי" לאשדוד לשם פיתוח אורבאני למטרות מגורים, שירותים ציבוריים וכדו'.

#### 3.1.2 חלופה ב'

תחום הבנייה בדרום העיר ייקבע לפי גבולות הדיונה בהתאם לקווי הטופוגרפיה המגדירים אותה. ייעודי הקרקע והפיתוח במתחם הכניסה הראשית לעיר, יכללו קמפוס אוניברסיטאי, בית חולים, אזור תעשייה ואזור ספורט. כל אלה בהיקף שטחים מצומצם בהשוואה לחלופה א'.

ייעודי הקרקע והפיתוח באזור ה"משולש המזרחי" יהיו למטרות מגורים, שירותים ציבוריים וכדו', בדומה לחלופה א'.

#### 3.1.3 חלופה ב'-1

תחום הבנייה בדרום העיר ייעצר בהתאם לקו גבול הדיונה. החיץ בין הדיונה לאזורי המגורים רחב יותר מאשר בחלופה ב'.

ייעודי הקרקע בכניסה הראשית לעיר ישתנו. מוצע להרחיב אזור תעשייה עתירת ידע על חשבון אזור הספורט, שיועבר לאזור ה"משולש המזרחי".

ייעודי הקרקע באזור ה"משולש המזרחי" דומים במהותם לייעודים המוגדרים בחלופות א' וב'. ההבדל נובע מהקצעת שטח לאזור הספורט העירוני על חשבון ייעודי קרקע למגורים.

#### 3.1.4 חלופה ג'

פיתוח בדרום העיר למטרות אורבניות ייעצר בהתאם לקו גבול הדיונה כאשר המשמעות היא שמירה מירבית על הדיונה, השקמים בשוליה, ועל אזור חיץ בינה לבין אזורים לפיתוח אורבני. ייעודי הקרקע באזור המשולש המזרחי דומים לאלה שבחלופה ב'-1.

### **3.1.5 חלופה ד'**

הדיונה תישמר בגבולותיה הטבעיים כולל תוספת חיץ ברוחב של 150 מ'. ייעודי הקרקע בכניסה לעיר לפי תכנית מתאר ד/2000, ישתנו ע"י העתקת אזור הספורט למשולש המזרחי. שאר הייעודים יישארו ללא שינוי, כפי שהיו בתכנית מתאר ד/2000.

אזור הרובע המיוחד ואזור תעשייה עתירת ידע יצומצמו בדרום בהתאם לקו גבול החיץ של הדיונה.

3.2 שינויים צפויים במבנה האורבני.

- שילוב "פארק החולות במרקם העירוני יחד עם צירוף ה"משולש המזרחי" למטרות פיתוח מגורים ופונקציות אורבניות נוספות מהווה "מהפך" משמעותי ביותר בהתפתחות העיר.
- שילוב "פארק החולות" במרקם האורבני העירוני לשם שמירתו כמתבטא בחלופות ב', ב'-1, ג' ו-ד', מייצר למעשה "עיר חדשה" המפנה את הפיתוח המסיבי של מגורים מזרחה ולא דרומה כפי שהיה בעבר. בעוד שעד כה התפתחה העיר בשלבים מצפון לדרום, כאשר התוספות המתוכננות בדרום באזורי הדיונה, במונחים של איכות דיור, תעסוקה, מוסדות כלל עירוניים, נגישות ויצירת ציר כניסה ראשי מובהק ממזרח למערב, נועדו כולם לשיפור איכות העיר תוך כדי צמיחתה. ההשקעות בתשתית, כולל פיתוח ציר הכניסה מגשר "עד הלום" ועד הים והמעגנה (מרינה), הביאו בחשבון המגמות המתוארת לעיל.
- הפניית הפיתוח מזרחה אל אזור פחות אטרקטיבי יחד עם הצורך לשמור על מעמדה של אשדוד, כעיר אטרקטיבית בתחומי מגורים, תעסוקה, תיירות, ועל מעמדה הלאומי כעיר הנמל - מחייב השקעות בהיקפים גדולים מאד למטרות פיתוח, ויצירה של תנאי מגורים משופרים, יחד עם איתור מתאים של שטחים למוסדות כלל עירוניים ותעסוקה. תשומת לב מיוחדת יש להפנות לשם טיפול מעמיק במקורות הזיהום אשר בתחומי העיר ובסביבותיה.
- צוות התכנון חוזר ומדגיש הדגשת יתר שהבנייה באזור המשולש המזרחי, לשם השגת יעדי התכנון, מותנית, בהשקעות מאסיביות בתשתית ובטיפול במקורות זיהום אוויר ומים. בלעדי השקעות אלה, עשוי המבנה האורבני והכלכלי של העיר להתערער.



### 3.3 הערכת חלופות (ע"י היועצים)

ניסוח יעדי התכנון, חלופות תכנון וקריטריונים להערכתן נשענו על עבודות היועצים בצוות התכנון. להלן תמצית הדברים:

#### 3.3.1 היבטים נופיים ואקולוגיים

(ע"י פרופ' רות אניאס וגב' אסתר לוינסון).

אשדוד נמצאת בנקודת מפגש של נופי: ים-יבשה, חול-קרקע חקלאית, צמחייה ובעלי חיים ים תיכוניים ומדבריים. בשולי העיר נותרה מערכת חולות גדולה, האחרונה מ-400 קמ"ר חולות שכיסו, עד לפני זמן לא רב, את מישור החוף. דבר זה מקנה לחולות אשדוד ערך לאומי חשוב.

העיר פותחה ללא התייחסות למוקדי עניין טבעיים, דבר שהשתנה עם פיתוח פארק לכיש אשדוד וטיילת חוף. מערכת השטחים הפתוחים התמקדה בממד השכונתי וקיימים מעט גנים שיש להם ערך ויזואלי ופונקציונלי ברמה עירונית. שטחים אלה קיימים בצפון העיר ובשוליה ולאורך הציר המרכזי מצפון לדרום.

החלופות לתכנית המתאר גובשו ונבחנו ביכולתן להדגיש את המשאבים הטבעיים של העיר, לקשור את אשדוד לזמן ולמרחב הפיסי וליכולתן לשמר את יחידת הנוף של החולות, האחרונה בישראל.

בחינת החלופות העלתה כי חלופה ד' מצליחה ליצור רצועה סביב העיר, בה מודגשים ערכי טבע, נוף, היסטוריה ותרבות יחד עם שמירת החולות שמדרום. קו המגע עם החולות מצריך יצירת חיץ על ידי מלכודות חול ועידוד הצמחייה הטבעית. חוף הים הארוך דורש שמירה על העורף הטבעי שנותר מדרום ל"סיטי".

החוף והעורף החולי מהווים נכס לאומי בגלל ערכי הטבע והנוף, ומשום שהם גם משאב כלכלי לפיתוח תיירות מסוג ה"ארו טוריזם" שקיים כבר באזורי דיונות במדינות אירופה.

### 3.3.2 היבטים כלכליים

(ע"י פרופ' ד' צ'מנסקי ומר תמיר בן שחר).

תפקודה הכלכלי של אשדוד יושפע מאופי פריסת ייעודי הקרקע והיקפם. בתהליך הערכת החלופות יש לשקול את ההיבטים הבאים:

- א. מיקומה של שכונה, יוצר ערך כלכלי לכשלעצמו. שוני מחירי מקרקעין בין מקומות שונים בעיר מבטאים את ערך המקום, אך אנו מעריכים, כי ערכי המקום במשולש המזרחי יהיו נמוכים מאלה שבדרום העיר. לפיכך, מבנני המגורים במשולש לא יהוו תחליף "שווה ערך" למבנני המגורים בדרום העיר.
- ב. אשדוד "מתחרה" עם ערים אחרות על הון אנושי בעל יתרון יחסי. לצורך משיכתן של אוכלוסיות אלה, קיים צורך בהקצאת שטחים אשר יספקו מגוון של אפיונים ותכונות המתאימים להיבט האיכותי של מערכות המגורים, השירותים והתשתיות. מגוון זה אינו מצוי בחלופה ג' ומצוי אך בחלקו בחלופה ב' בחלופה ב'-1 ובחלופה ד'.
- ג. שינויים מבניים במשק של מטרופולין תל אביב והעיר תל אביב בפרט, ועלייה רצופה בערך המקרקעין, גורמים להתחזקות המגמה של העברת מפעלי תעשייה מגלעין המטרופולין אל שוליו. מגמה זו צפויה בכל אזור מטרופוליני בו קיימת התחזקות של שימושי קרקע לכיוון של הגדלת השירותים. לפיכך, ובהתאם לביקושים החזויים יש להקצות באשדוד שטחים המיועדים לתעשייה על גווניה ומאפייניה הייחודיים. בחלופה ג' היקפי עתודות הקרקע לתעשייה מצומצמים. בחלופה ד' מיועדים כ-700 דונם לתעשייה עתירת ידע. יעוד כ-230 דונם למטרה זו באזור תעשייה צפוני.

1. פיתוח "פארקי תעשיות" נרחבים יאפשרו ריכוז גדול יחסי של מפעלים, אשר ייצרו אגלומרציה של פעילות כלכלית תומכת.
2. פיתוחים של מתחמי תעשייה יקטינו את היקף היוממים מאשדוד.
3. בכל החלופות ניתן לפתח פונקציות שירותים עירוניות, העונות על צרכי האוכלוסייה הנוכחית והחזויה. בין אלה: אצטדיון, בתי חולים ומתקני נופש פעיל. עם זאת, למיקומן של פונקציות אלה עשויות להיות השפעות על תפקודן של מערכות עירוניות אחרות. כגון: מערך המשרדים, מוקדי המסחר וכדומה.
4. אזור המשולש מנותק ממע"ר העיר אשדוד. פיתוח שכונותיה הדרומיות של העיר יחזק את המע"ר העיר וימנע את ירידת ערכם הכלכלי של מתקני מסחר קיימים. תפקודו הכלכלי של המוקד עסקי "המשולב", לאורך ציר הכניסה הדרומי לעיר, תלוי בפריסה העתידית של ייעודי הקרקע. להערכתנו, הצלחתו של המוקד העסקי מותנה בהקמת שכונות ופונקציות כלכליות בדרומה של אשדוד. פיתוח עתידי נרחב של השכונות הדרומיות מצוי בחלופה א' בלבד.

### 3.3.3 היבטים תחבורתיים

(ע"י אינג' ד' פוכס, "דגש הנדסה")

ההיבטים התחבורתיים של חלופות התכנית נבחנות במספר מישורים:

- מערכת דרכים חיצונית ונגישות.
- מערכת עורקים ונגישות לאזורי העיר.
- מערכת תחבורה ציבורית.
- מערכת תחבורה מסילתית.

מסתבר שלהחלטה על חלופה מועדפת השלכות רבות על מבנה התחבורה העירוני, אך בולט מישור הקשר עם מערכת הדרכים החיצונית כדלקמן:

במידה והאזור הדרומי יתפתח על פי התכנית המקורית, (חלופה א') לרבות כל יחידות הדיור הנמצאות מדרום לכביש "G" (דרך בגין), וכן יושלמו כל הפונקציות העירוניות האחרות, הנחיצות של המחלף הדרומי תהיה ריאלית יותר.

לעומת זאת, במידה ופארק החולות יישאר במתכונתו הנוכחית, מבלי שיפותחו בו פעילויות אינטנסיביות, ניתן יהיה – מבחינה כמותית – לשרתו גם מכוון המחלף המזרחי ובאמצעות שכך שתיסלל בהמשך לכביש "S". מדרך זו ניתן יהיה, כאמור לאפשר גישה לאזורים בעלי אינטנסיביות נמוכה, מנקודת מבט של נפחי התנועה החזויים.

### 3.3.4 היבטים סביבתיים

(ע"י מר' י' סוקר, תו"פ).

לקראת הדיון בחלופות התכנון נצבר מידע (לפעמים חלקי) על המערכות: גיאומורפולוגיה, גיאולוגיה, קרקעות, מטאורולוגיה ואיכות אוויר, טמפרטורות לחות ומשקעים, הידרולוגיה, חוף הים, רעש מטוסים ועוד.

במקביל, נעשה ניסיון, במסגרת הדיון על ההיבטים הסביבתיים לגבש מספר קריטריונים המשלבים עקרונות של איכות הסביבה עם עקרונות לפיתוח אורבני בעזרתם ניתן היה להבחין ביתרונותיה של חלופה ד', המגלמת בתוכה טווח פיתוח רחב יחסית, הכולל היצע שטחים ל- 8,800 יח"ד (יחידות דיור) באזור המשולש, כ-3,500 יח"ד בדרום העיר, אזורי תעסוקה בהיקף של כ-700 דונם.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

3.4 ההחלטה על החלופה המועדפת

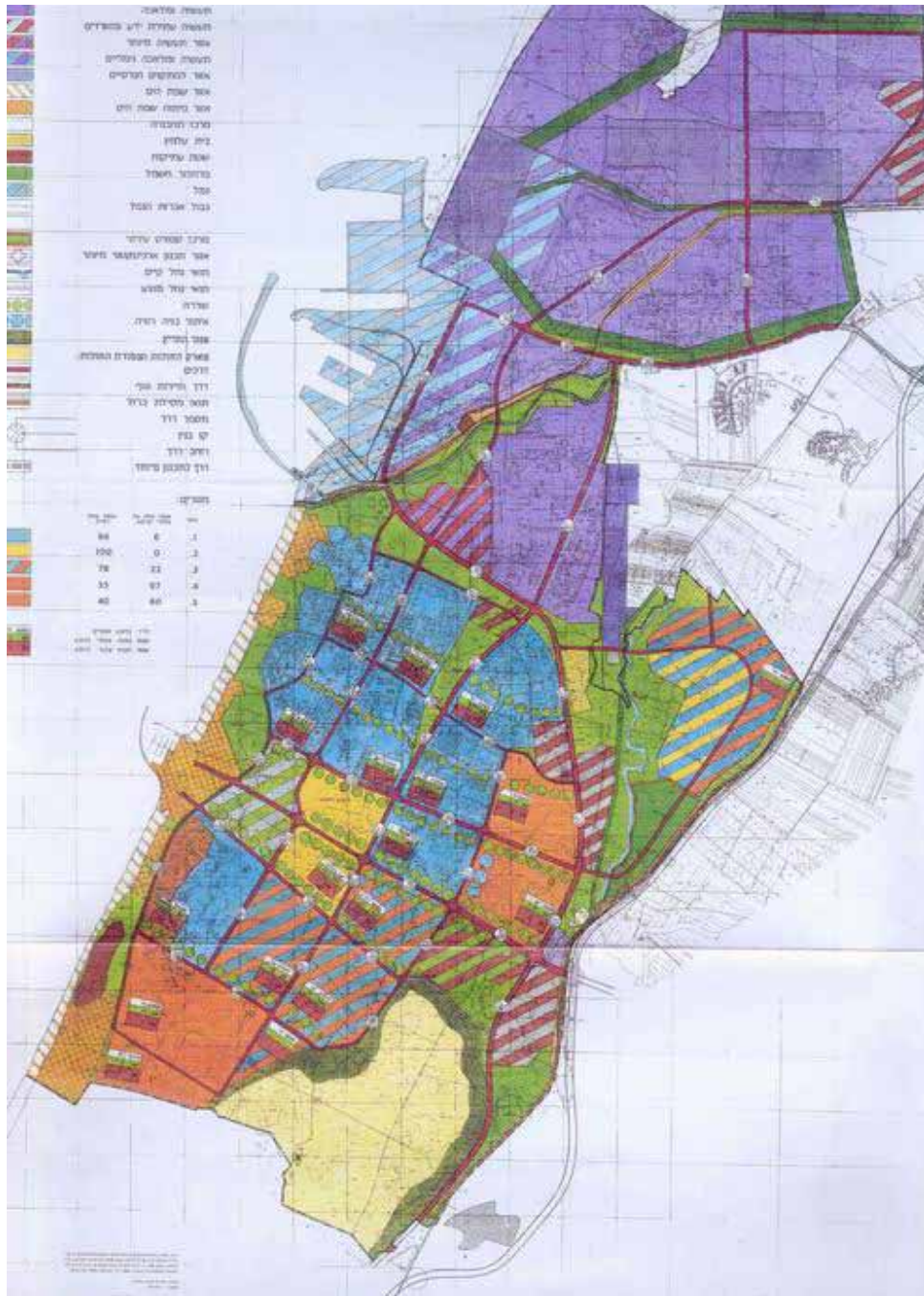
ועדת ההיגוי בראשות ראש עיריית אשדוד, אינג' צבי צילקר, וד"ר בנימין היימן, ממינהל התכנון ממושרד הפנים, החליטה בישיבה מסכמת שהתקיימה ב-30.1.1996 להמליץ על חלופה מועדפת (מתוך חמש) המצביעה על שינויים בפריסה מרחבית של ייעודי קרקע בעיר אשדוד בעקבות סיפוח ה"משולש מזרחי" שבמזרחה ובעקבות יעוד מרבית "פארק החולות" לשימור כחלק משולב בתכנית המתאר העירונית.

חלופה ד' – ייעודי קרקע עיקריים וקיבולת מגורים כלל עירונית

רובע	שטח(דונם)	יח"ד נומינאלית	יח"ד ריאלית	תושבים
א'	890	4,800	4,320	15,120
ב'	560	3,750	3,380	11,810
ג'	770	4,980	4,480	15,690
ד'	730	4,260	3,830	13,420
ה'	790	4,300	3,870	13,550
ו'	590	3,500	3,150	11,030
ז'	670	2,940	2,640	9,250
ח'	580	3,570	3,210	11,250
ט'	780	2,640	2,380	8,320
י'	630	2,400	2,160	7,560
י"א	950	5,050	4,550	15,910
י"ב	750	4,000	3,600	12,600
י"ג	700	3,320	2,990	10,460
ט"ו	1,310	4,350	3,920	13,700
ט"ז	100	1,000	900	3,150
י"ז	400	1,200	1,080	3,780
"סיטי"	1,600	7,370	6,640	23,240
מרינה	950	950	860	2,990
משולש מזרחי	2,200	8,800	7,920	27,720
<b>סה"כ</b>	<b>15,000</b>	<b>73,200</b>	<b>65,900</b>	<b>230,600</b>
תעשייה	10,000			
תעשייה ע. ידע	1,020			
ספורט	400			
רובע מיוחד	480			
פארק השקמים	120			

תכנית מתאר אשדוד  
 רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

תכנית מתאר אשדוד – חלופה ד', ספטמבר 1996.



### 3.5 תאור החלופה המועדפת

החלופה הנבחרת מציגה פתרון תכנוני המוסכם על כל הגורמים, בדבר שילובם של פארק החולות ושטח ה"משולש המזרחי" במערך העירוני הקיים.

הפריסה המרחבית של ייעודי הקרקע משתנה עקב צמצום השטחים לפיתוח בדרום אשדוד וסיפוחו של שטח המשולש שבמזרח העיר.

התכנית המוצעת מאמצת את עקרונות הפריסה המרחבית של תכנית המתאר הקיימת, ומוסיפה פתרונות נוספים בהתחשב במציאות משתנה הן בתוך העיר, והן בסביבתה הקרובה. פתרונות אלה כוללים שינויי גבולות שאושרו במהלך התכנון, עדכון קיבולת יח"ד ברובע המגורים על בסיס תכניות מאושרות ומופקדות (כולל תכניות מפורטות שאושרו סופית לאחרונה לרובע י"ז ו-ט"ו שלב ד').

#### עקרונות התכנית:

- השענות פונקציות כלל עירוניות על הכניסה הראשית החדשה אל העיר. גיבוש ציר עירוני ראשי – מזרח מערב – שראשיתו במחלף "עד-הלום", המשכו דרך מוסדות כלל עירוניים, אזור הספורט העירוני, רובעי המגורים, מרכז עסקים ראשי (ה"סיטי"), וסיומו במרכז התיירות, מלונאות ונופש – המרינה.
- השענות העיר על שלוש כניסות מכביש ארצי מס' 4 המחברות אותה למערכת דרכים: המטרופוליטנית והארצית, כולל קשר תחבורתי מכביש ארצי מס' 4 אל אזור התעשייה הצפוני של אשדוד.
- פיתוח תיירות מלונאות ונופש לאורך שפת הים, מהנמל בצפון ועד גבול העיר בדרום.
- פיתוח פארק החולות כמוקד תיירותי ברמה עירונית, אזורית ולאומית, יחד עם הכנסת פונקציות של נופש פעיל בחיק הטבע בשולי הפארק.
- שילוב האזור הצפוני של הדיונה ("פארק החולות") במערך עירוני. הפארק מיועד לשימוש הציבור הרחב תוך התבססות על הפוטנציאל הטבעי הגלום בו.
- פיתוח פארק השקמים המשתרע בשוליו הצפוניים של פארק החולות בקרבה בלתי אמצעית אל הקמפוס הרפואי והאוניברסיטאי, יחד עם מרכז מבקרים, כאטרקציה תיירותית נוספת.
- פיתוח אזור מגורים ייחודי במשולש המזרחי, תוך הדגשת הקרבה הבלתי אמצעית אל נחל לכיש וסביבותיו.
- הסדרת נחל לכיש ופיתוח סביבו פארק עירוני אטרקטיבי, המשמש מחד גיסא כאזור פעילויות נופש לאוכלוסיית העיר ומאידך גיסא – כרצועת הפרדה ירוקה בין המגורים ושימושים תעשייתיים בצפון העיר.
- פיתוח אזור ספורט עירוני מצפון לכניסה הראשית לעיר (מחלף "עד-הלום"), בשטח "המשולש המזרחי". אזור הספורט ישולב בפעילויות נופש אחרות שיהיו בסביבות נחל לכיש.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

- יעוד אזור חדש לתעשייה עתירת ידע בתפר בין העיר הקיימת ואזור "המשולש". אזור תעשייה עתירת ידע יכלול בתוכו שטחי מסחר ומשרדים ויהווה חוליה מקשרת בין העיר הקיימת לבין אזור הפיתוח העירוני החדש.
- פיתוח מבוקר של אזור תעשייה עתירת ידע במזרח העיר, מזרעם לציר הכניסה המביא בחשבון את שימור הדיונה ושוליה ואת אזור השקמים שלידה.

3.6 התכנית כוללת הנחיות לתכנון מפורט שעיקרן:

- שימור אוצרות הטבע והנוף באזור פארק החולות ובאזור המשולש המזרחי.
- שילובם של אזורי טבע ונוף במערך עירוני תוך הכנסת פונקציות של תיירות, נופש וספורט אל האזורים הללו. השילוב יעשה במסגרת לתכנון מפורט בהתחשב ברגישויות השטח ובייעודים עירוניים סמוכים.
- הקפדה על כללי איכות הסביבה ומניעת זיהום אוויר, מים וקרקע.
- כל תכנון, פיתוח, שיקום וניהול משאבי הטבע באזור החולות הכולל: פארק החולות, שמורת החולות ואזור החיץ, ובאזורים הסמוכים הכוללים: תעשייה, תיירות ומגורים - יתבססו על מפת רגישויות אקולוגית ונופית.
- קביעת אזור החיץ ברוחב כ- 150 מ' בין פארק החולות לבין אזורי בינוי עירוניים.
- איתור שימושים באזור החיץ המותאמים לייעודי הקרקע הגובלים לפי תכנית המתאר מצד אחד, ולאופי פארק החולות מצד שני.
- קביעת קשר הדדי בין החולות לבין אזורים הגובלים.
- הקמת שכונת מגורים חדשה ב"משולש המזרחי" בהיקף של 8,000 עד 10,000 יח"ד.
- תכנון אזורי פיתוח עירוניים תוך התחשבות בפארק והפניית חזית של בניה לאזורים ירוקים סמוכים.
- הפיכת נחל לכיש ושטחים מסביבו לפארק עירוני ייחודי בעל מכלול פעילויות בתחומים שונים.
- הפיכת אזורי פארק לכיש ופארק החולות לריאות הירוקות של אשדוד.
- תכנון אזורי הפארק כחוליות מקשרות בין כל הפעילויות ופונקציות עירוניות שמסביבו.
- התאמת התכנון והפיתוח של אזורי הפארק לאופיו הנופי והאקולוגי של השטח.
- איתור אזור הספורט העירוני בשוליו הדרומיים של נחל לכיש, צפונית לכניסה הראשית אל העיר.
- איתור הפונקציות של נופש פעיל בחיק הטבע ופעילות הקשורה במים, בחלקו הדרום מערבי של אזור הספורט.

התכנית תועבר בקרוב לדיון הועדה המחוזית מחוז הדרום והיא תהווה מסמך מנחה לתכנון מפורט במרחב העירוני כולו.



## 4 ערכי טבע ונוף

ע"י פרופ' רות אניס, גב' אסתר לוינסון

### 4.1 נתוני קרקע

העיר נמצאת במישור החוף הדרומי על שטח שהפרשי הגובה בו מתונים ביותר. החוף נמוך, ללא מצוק ממשי והחולות חודרים מהים פנימה. צבעים טבעיים של כחול, צהוב וירוק באקלים ים תיכוני; נקודת מפגש של ים ויבשה, חול וקרקע חקלאית ובין צומח מדברי לצומח ים תיכוני. בעיר ובשוליה נמצאים שרידים מהעבר הרחוק והקרוב.

פיתוח העיר על מישור אופקי נעשה ללא התייחסות למוקדי עניין טבעיים, חוץ מהים. דבר שהחל להשתנות לאחרונה עם פיתוח טיילת חוף ופרוייקט פל"א (פארק נחל לכיש). המבנה הטופוגרפי מאפשר מבטים לים רק כאשר מתקרבים לחוף.

הנוסעים שחולפים על כביש תל אביב-אשקלון אינם רואים את אשדוד אלא את הארובות של תחנות הכוח. העיר נגלית לבאים ממזרח רק כאשר מתקרבים למבואותיה. הבאים מצומת ניר גלים רואים את העיר דרך אזור התעשייה. הנכנסים מדרום – רואים שכונות מגורים.

הדו"ח שלהלן מתייחס למוקדי העניין הטבעיים של אשדוד: תיאור וניתוח מידת הרגישות של ערכי הטבע שנמצאים בהם.

#### 4.2 מזרח אשדוד – נחל לכיש

האזור המזרחי שטוח וקיים בו נוף חקלאי של שדות ופרדסים ובשוליו נמצא שטח בן עשרות דונמים של שיטה מלבינה. לאזור ציר אורך ברור של נחל לכיש, אליו נתייחס באופן מיוחד בניתוח הנוף.

אורך נחל לכיש הוא 70 ק"מ ושטח אגן הניקוז שלו – 992 קמ"ר. אורך האפיק באזור המשולש, מגשר עד הלום ועד ניר גלים הוא – 5 ק"מ בקו אווירי וכ- 6 ק"מ - בפועל. האפיק ישר למדי והפיתולים בו מעטים.

מקורות המים באפיק, בקטע בו מדובר, הוא מי הגשמים באגן הניקוז, שטפונות ומי שופכין. לכן קיימת זרימה בחורף ואילו בקיץ הערוץ חרב. הערוץ סובל, מידי פעם, מזיהומים שמקורם בגלישת מי השופכין מהיישובים שבאגן הניקוז.

מוצאו של נחל לכיש באקלים ים תיכוני, והשפך נמצא באזור סמי-ארידי, דבר המסביר את השתנות הספיקה בנחל ואת חוסר המשמעות של ממוצע רב שנתי לצורכי תכנון. בחמש השנים האחרונות הייתה הספיקה השנתית המינימלית – 4.47 מיליון מ"ק והספיקה המקסימלית הייתה 125.6 מיליון מ"ק.

להלן הסתברויות הספיקה שחושבו לפני חורף 2/91:

300 מ"ק/שניה – אחת ל- 10 שנים

200 מ"ק/שניה – אחת ל- 5 שנים

100 מ"ק/שניה – אחת לשנתיים

בחורף יוצא הדופן של שנת 1991, זרמו בנחל 240 מיליון מ"ק במשך שלושה חודשים.

החלק המערבי של נחל לכיש שנמצא בתחום אשדוד, זכה לתייעוד מפורט במסגרת פרויקט פארק לכיש אשדוד (פל"א). קטע זה, יוצא דופן, כיוון שמקורות המים שלו הם מעיינות מקומיים ונמצאים בו מים עומדים שמקיימים מערכות חי וצומח עשירות למדי. הקטע של מזרח אשדוד, עדיין לא נחקר.

במחקר שהתנהל במסגרת פרויקט פל"א, זוהו בוודאות בשלוש תחנות מעקב; 35 מיני צמחים בגדות נחל לכיש, מהם 12 צמחים ייחודיים. זאת בנוסף לצמחים אחרים. לא ידוע אם ערכים אלה קיימים גם במזרח אשדוד.

### רגישות ונחיצות לשימור:

ככל הנחלים, גם נחל לכיש הוא סביבה רגישה לפעילות האדם:

- שאיבת ייתר של מקורות המים באגן ההיקוות גורמת להמלחת מי התהום ולייבוש האפיק
- גלישת מי שופכין לא מטוהרים, מזהמת את האפיק ומזיקה למערכת החי
- הזרמת מי שופכין באיכות גרועה, גורמת לזיהום האקוויפר שמתחת לאפיק הנחל
- ניקוז מהשדות החקלאיים והדברת מזיקים, גורמים לזיהום האפיק והכחדת חי וצומח טבעיים
- עבודות עפר להרחבת האפיק גורמת להסרה של הצמחייה הטבעית בגדות ובסביבה הקרובה

הצמחייה חשובה לייצוב הגדות ולהגנה מפני שטפונות. צמחיית הגדות אוהבת לחות ומצטיינת בדרך כלל בצימוח מהיר, בהשתרשות חזקה ובכושר התחדשות. כל אלה התאמות הנדרשות מצומח הנתון לסחיפה ולהרס עונתיים, על ידי שטפונות. לכן, באופן עקרוני, קיים פוטנציאל טוב לשיקום הנחל. יש להכיר את ההיסטוריה הנופית לצורך עבודות השיקום ולא לעצב מחדש את הנחל.

### המלצות ליעודי שטח

השטח יוקדש לבינוי, תוך כדי שמירה על תוואי האפיק של נחל לכיש. השכונות ייפתחו אל נוף האפיק והשטחים הפתוחים יהיו מרוכזים. מומלץ להקים בניינים גבוהים במרכז השכונה או במערבה, ובניינים נמוכים, בחלק המזרחי הנשקף לכביש הארצי. באופן זה, יראה חלקה בירוק של השכונה משני הכיוונים.

באשדוד ניתן להבחין בשלוש רצועות מקבילות חשופות:

- אזור הכרית – בו קיימים גאות ושפל. האזור מורכב מחול, וכן קיימים לאורכו קטעים של סלעי חוף המשמשים בית גידול לבעלי חיים אופייניים.
- החוף החולי היבש – ממזרח לכרית. החולות פרוצים לרוחות הים הנושאות עמן רסס ים מלוח. רק צמחייה מיוחדת מסוגלת לעמוד בתנאים אלה.
- רכס הכורכר – הרכס מכוסה בחולות ושיאו מגיע ל- 15 מ' בלבד.

#### **רגישות:**

אזור החוף רגיש לפעולות פיתוח בעיר בגלל מאזן החול. בניית מרינות, שוברי גלים ומתקנים אחרים, גורמת לעצירת החול שנע עם זרמי הים. כתוצאה מכך, ייגרע חול מצפון לאתר הבנייה, ושטח החוף יצטמצם. נזקים מעין אלה ניתן לראות באשקלון ובנתניה, באופן בולט. באשדוד, נצפו תופעות מרכבות יותר: שנים מעטות אחרי בניית הנמל, חלה הצטברות של חול בשטח הים הסמוך לשוברי הגלים. בשנים האחרונות, החלה להתרחש גם תופעה של הצטברות חול מדרום לבסיס של שובר הגלים. שוברי גלים ארוכים עלולים לגרום להפסקה כמעט מלאה של הסעת חול מדרום לצפון.

#### **נחיצות לשימור:**

לחוף הים ערך טבעי-נופי בכלל. הוא מהווה מוקד עניין טבעי ומשאב כלכלי לפיתוח התיירות.

#### 4.4.1 מאפייני האזור

חולות אשדוד משתרעים על פני שטח של 15 קמ"ר, בין חוף הים במערב, לקרקעות החקלאיות במזרח, משכונותיה הדרומיות של אשדוד עד נחל אבטח. החולות בלתי פגועים יחסית, לאחר תהליך שיקום ממושך ומוצלח.

שימושי שטח:

במקום בו נמצאת היום אשדוד, הייתה פעילות אנושית במשך אלפי שנים, כפי שמעידים על כך השרידים הקיימים: תל מור, גבעת יונה, אשדוד ים ותל אשדוד. במאות השנים האחרונות היה במקום כפר דייגים. נוסעים במאה מקודמת ובתחילת המאה הנוכחית תיארו כפר שנבנה בצלו של תל מלאכותי ומטעים של עצי שקמה שנועדו להגן על הכפר מפני הרוח. מסביב לכפר היו שדות חול חשופים, שנעו ברוח המערבית.

ייחודם הנופי-האקולוגי של חולות אשדוד הוא בעיקר במגוון של נוף, טופוגרפיה, צורות, צבעים, צמחייה ובעלי חיים. ייחוד זה נובע בעיקר מהקשר של העורף עם שפת הים והוא מתבטא במגוון הנופי-טופוגרפי. בחולות אשדוד קיימים רכס כורכר חשוף, דיונות גבוהות ונמוכות, מיוצבות ומיוצבות למחצה, חולות פנימיים, שקעים ובהם בוסתנים נטושים ושרידי חקלאות מאואסי (ערבית) וצמחייה טבעית שמספקת מסתור ומזון לבעלי חיים. חולות אשדוד מקיימים צמחייה מגוונת שהשתקמה היטב, מאז חל איסור רעייה במקום. ממערב לחולות נמצאות חורשות נטועות וגם עצי שקמה מפותחים.

המגוון הנופי-טופוגרפי יצר גיוון ויזואלי – ניגודים טופוגרפיים של דיונות גבוהות ושקעים נמוכים, ניגודי צבע וטכסטורה של החול והצמחייה.

מגוון הצורות והצבעים מועשר על ידי בריכות מים שנוצרו בשטח בו קיימות מחצבות כורכר. בריכות המים המתוקים כתוצאה מכרייה שהגיעה עד מפלס מי התהום. על יד הבריכות התפתחה צמחייה שאופיינית לאזורים לחים, דבר שמשך גם עופות מים.

לחול, כקרקע בעלת טכסטורה גסה, כמות מים זמינה נמוכה לצומח ומוביליות קלה. תכונות אלה הופכות את החולות למערכת אקולוגית ייחודית באקלים הים תיכוני, עם צומח וחי אופייניים המוכרים מאזורים צחיחים. חולות אשדוד מציגים מפגש של מערכות חיים: במערכת הים תיכונית והמערכת הסהרית. בניגוד לאזורי חולות צפוניים יותר (כמו אתר חוסמסה בחולון) בו נמצאים רק בעלי חיים, ים תיכוניים, שמסוגלים לחיות גם בבתי גידול לחים יותר. באשדוד נמצאים בעלי חיים ים תיכוניים וסהריים גם יחד. חולות אשדוד במ הנקודה הצפונית ביותר בה ניתן למצוא עדיין את גרביל חולות החוף ומריון החולות, שנעלמו כליל מאזור החולות שהולך ונבנה מדרום לתל אביב. מבין הזוחלים ניתן למנות את: הכוח האפור, חרדון החולות, מדברית פסים, נחש כיפה ומטבעון מדבר, שנכחדים באזור שמצפון

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

לאשדוד. נוסף לבעלי החיים המדבריים, מצויים בחולות אשדוד גם בעלי חיים ים תיכוניים כמו: סמור, תנים, שועלים, ארנבות וצבי ישראלי. בחודש מאי 1994, ספרו אנשי רשות שמורות הטבע – 39 צבאים בשטח שבין שכונותיה הדרומיות של אשדוד לבין השכונות הצפוניות של אשקלון. בתוך שמורת הטבע ניצנים, לא נמצאו כלל צבאים באותה ספירה.

כיוון שבחולות אשדוד קיים מגוון נופי, נוצרה גם **חברת צומח** עשירה של חול נודד וחול חצי מיוצב, טיפוס צומח עשיר של בתי גידול לחים במשקעים שבין הדיונות. בשטח בין אשדוד לנחל אבטח זוהו בוודאות 104 צמחים שונים. הצומח משתנה ממערב למזרח בגלל השפעת הים ומבנה החולות. במערב נמצאים צמחים עמידים בפני הרסס, ברצועה שרוחבה 50-300 מ'. הצמחים המייצגים: לוטוס מכסיף, מדחול דוקרני, אגרופירון סמרני, חבצלת החוף, מלוח קיפח ולבנונית ימית.

ממערב לאזור הרסס, קיים חול נודד שנמצא בתנועה. הצמחייה האופיינית: ידיד החולות וארכובית ארצישראלית. בשדות חול צעירים גדלים: לענה חד זרעית, לוענית החולות, צנתונית החולות וגומא מגובב. בשדות החול העתיקים, בגבעות הכורכר ובחולות העמוקים, נמצאים: רותם המדבר, לענה חד זרעית, חלבולב החוף, דוחן אשון, חורשף צהוב, עכנאי שרוע, שברק מצוי וקידה שעירה.

על מצע של קרקע חרסתית שכוסתה בחול בעומק פחות ממטר, צומחים: טיון דביק, משיין גלילי, קנה סוכר מצרי, אגמון הכדורים, ליפיה זוחלת ועוד.

עצי בר שאינם צמחי חולות, אך הם נמצאים במקום, הם: שיזף מצוי, שיטה מלבינה וצפצפת הפרת. שני המינים האחרונים הם נדירים ואנדמיים. בנוסף, בשקעים שבין החולות, נמצאים צמחי תרבות שנטעו על ידי הערבים והם מייצגים את שרידי החקלאות המאואסית: תמרים, גפנים, צבר, גויאבות, תות ועוד. בשולי החולות צומחים: שקמים, אשל הפרקים, תאנים ועוד. ריכוז השקמים בחלק המזרחי יוצר נוף פארק מיוחד במינו.

מעל לכל, **לחולות חשיבות רבה למשק המים** - בגלל קצב חידור גדול. ככל ששטח החולות גדול יותר, כך גדל שטח החדרת מי הגשם לאקוויפר החוף. להחדרת המים לאקוויפר שמתחת לחולות יש חשיבות רבה במניעת המלחה של בארות במישור החוף. באזור אשדוד יורדים 450 מ"מ גשם בממוצע רב שנתי. קמ"ר אחד של חול מוסיף 360,000 קוב מים לשנה לאקוויפר ו- 15 קמ"ר מוסיפים יחד **5.4 מיליון קוב מים בשנה** לאקוויפר. הסינון (פילטרציה) שעוברים המים בחול יוצר **מי שתייה באיכות מעולה ביותר**.

#### 4.4.2 תיחום אזורי משנה בחולות בהתאם לערכי טבע ונוף, רמת רגישות ונחיצות לשימור

אזור החולות בתחום אשדוד מחולק לארבע יחידות נוף עירקיות אשר הן מחולקות ליחידות משנה:

- א. חוף הים –  
ראה סעיף 4.3
- ב. רכס הכורכר –  
ניתן להבחין במעט כורכר חשוף על יד הים בדרום, ובחולות מגובננים על גבי רכס הכורכר. רוב הרכס קבור מתחת לחולות ומתחת לעיר הבנויה. הרכס חשוף מדרום לאשדוד.
- ג. החולות הפנימיים –  
הרצועה הרחבה ביותר באזור החולות, מאופיינת על ידי דיונות וביניהן שקעים. ניתן לחלק את החולות הפנימיים לשלוש יחידות משנה: דיונות גבוהות, דיונות בינוניות ושקעים.  
רגישות: גוש חולות אשדוד נמצא במצב טוב, כיוון שכמעט לא הופרע ואפילו שוקם מרעיית יתר.  
השטח חשוב, כיוון שאין בארץ גוש חולות בלתי מופרע ופנוי בגודל כזה, ומשום שהחולות כבר נדירים ובעתיד הקרוב שטחם יקטן. ככל שמשאב טבעי נדיר, עולה ערכו הכלכלי. סיבה נוספת היא: כושר ההשתקמות הטוב של האזור, דבר שהוכח בשנים בהן נאסרה הרעייה בשטח.

**החולות הם סביבה רגישה לפעילות האדם.** להלן הפעילות והשפעותיה מתוך הניסיון בעולם:

- חסימת חוף הים בפני החולות תמנע אספקת חול מהים אל אזור החולות. דבר זה יביא להנמכה הדרגתית של הדיונות עד להיעלמותן הסופית.
- החולות מעוצבים על ידי הרוח. חסימת הרוח בפני החולות תמנע את עיצובן היום יומי שמאפיין אותם היום.
- דריכה על החולות יוצרת שינויים גיאומורפולוגיים לאחזת הצמחייה בחול ולפעילות המכרסמים שבונים את מחילותיהם בחול. זו הסיבה שבאתרי חולות שמורים בעולם נהוג להתקין שבילים מוגבהים מעץ.
- רמיסת החולות על ידי בעלי חיים שאינם שייכים למערכת, כמו עדרי כבשים, מפריעה לאחזת הצומח בחול.
- נסיעה ברכב על גבי החולות (טרקטורונים !!!) הורסת את הדיונות ומנמיכה אותן, רומסת את הצמחייה ולא מאפשרת לה להיאחז בחולות וכמובן הורסת את מערכת החי במקום.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

- בעלי החיים שנמצאים בחולות חיים ב"אי" שאין לו קשר עם "איים" אחרים. הם זקוקים לתחום מחייה רחב. צמצום השטח, או קטיעתו, תפגע ביכולת האוכלוסייה להתרבות ולשרוד.
- בעלי חיים ביתיים גורמים נזק למערכת החי הטבעית: כלבים מבריחים צבאים וחתולים טורפים מרסמים.
- נטיעה או חדירה של צמחים שתלטניים, כמו שיטה כחלחלה, שאינם שייכים למערכת האקולוגית של החולות גורמים לירידה במגוון הצומח הטבעי.
- נטיעה גורמת לייבוש יתר של הקרקע.
- שאיבת יתר מדלדלת את האקוויפר וגורמת לייבוש.

נחיצות לשימור: אזור החולות ראוי לשימור כיוון שהחולות היו נוף אופייני לארץ ישראל ונעלמו ממנה בהדרגה. חלק ניכר מ- 462 קמ"ר חולות מישור החוף כבר בנויים, והשאר עתידים להבנות, חוץ מ- 7.3 קמ"ר של שלוש שמורות טבע. כל אחת מהשמורות קטנה מכדי לשמר את בית המערכת האקולוגית האופיינית וכל אחת מהן סובלת הפגיעות ומהפרעות בגלל הקרבה לאזורי פעילות ומתקנים הנדסיים.

נוצר מצב בו חולות אשדוד מכילים את מערכת החולות האחרונה שנותרה בארץ ומכאן חשיבותם הלאומית.

7. חורשות נטועות –

מתחלקות לשלוש יחידות משנה:

רצועת שקמים בצפון מזרח, חורשה מנדטורית ושיטה מלבינה.  
החורשה המנדטורית: נמצאת על יד תל אשדוד, מורכבת מאורן ירושלים, אזדרכת ובראש מצוי, מעט שקמים ושיטה מכחילה.

שיטה מלבינה: שריד של צמחייה טרופית קדומה. ניתן להבחין בשלושה ריכוזים עיקריים: שמורת מבוא אשדוד, פארק אלטא ממזרח לעיר ומדרום מזרח לחולות.  
שקמים: עץ ירוק עד ממזרח אפריקה הטרופית, נמצאים בקו המגע של החולות עם הקרקעות החקלאיות. ניתן להניח שניטעו כדי להגן על השטח המעובד.



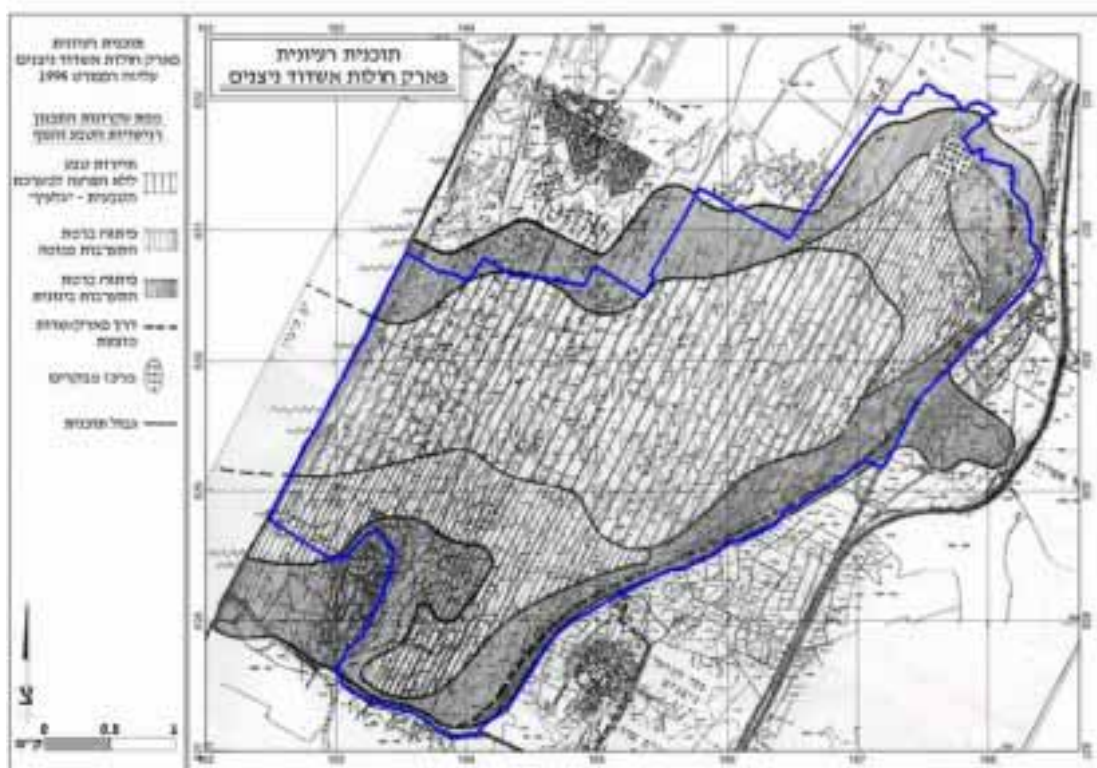
### 4.4.3 סיכום

מערכת החולות מורכבת מאזורים בעלי רגישויות שונות. ההיסטוריה של שימושי הקרקע באשדוד מלמדת על כך שהמערכת נהרסה בעבר בגלל שימוש אינטנסיבי. תנאי יסודי ראשון לקיום המערכת הוא שמירה על חוף ים פתוח ללא מבנים, דבר שיאפשר את הסעת החולות מזרחה. תנאי שני הוא איסור פעילות על החולות, כיוון שדריכה ורמיסה גורמות להסרת הצמחייה ולחידוש נדידת החולות, דבר שמהווה מטרד לאנשים בסביבה. לכן קיים צורך בהגדרת חיץ בין החולות לבין האזור בו מתוכננת פעילות של בנייה. בסעיף הבא יתוארו מחקרים בין לאומיים על שיקום ושימור חולות באירופה.

גם באירופה קיימים אזורי חיץ בהם מותרת פעילות רבה ואזורי חולות בהם הפעילות מוגבלת ברמות שונות.

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

מפת חולות אשדוד



#### 4.4.4 ממצאים של מחקרים בינלאומיים

- ספרד: שמורת דונינה
- הולנד: שמורת החולות של צפון הולנד
- אנגליה: מפרץ Camber במחוז סאסקס

##### סיכום

שתי השמורות הראשונות שונות בגודלן, בסביבה הפיסית והאנושית ובהיסטוריה של שימושי השטח. כל שמורה כוללת אקוסיסטמה שלמה, עם נופים מגוונים, שיש קשר ביניהם. השמירה היא דיפרנציאלית בהתאם לרגישות של יחידות הנוף. באנגליה הוצג מקרה של שיקום אזור חולות, כיוון שהפגיעה בדיונות גרמה אי נוחות ונזקים לאתר נופש. במערב אירופה קיימת היום הכרה בצורך בשימור חולות. בארצות אחרות, כמו ספרד, השיקום והשימור נמצאים בתחילת הדרך.

## 5 הנחיות התכנון

תכנית מתאר ד/2000 כללה הנחיות לתכנון מפורט של הרובעים והמתחמים במרחב העירוני כולו. התכנית שלפנינו מוסיפה הנחיות לתכנון 2 אזורים בהם חלו תמורות משמעותיות המשפיעות על הפריסה המרחבית והם: אזור ה"משולש המזרחי" ואזור פארק החולות.

### 5.1 אזור המשולש המזרחי

לצורך קביעת הנחיות תכנון חולק האזור למתחמי תכנון.

החלוקה למתחמי תכנון משניים תשען על ייעודי השטח של אזור התכנון בשלמותו.

- מתחם מ-1 – פארק נחל לכיש
- מתחם מ-2 – אזור הספורט העירוני
- מתחם מ-3 – מגורים
- מתחם מ-4 – תעשייה עתירת ידע

## 5.2 אזור חולות אשדוד

אזור חולות אשדוד הוא אזור עשיר מבחינת ערכי נוף וטבע, בעל חשיבות לצורכי נופש ואיכות סביבה והוא מיועד לשימור הנוף והטבע בדרגות שימור שונות. אזור חולות אשדוד, כולל פארק החולות, נושק באזורים המיועדים למטרות פיתוח כגון: מגורים, תעשייה עתירת ידע, רובע מיוחד (קמפוס אוניברסיטאי ובית חולים), תיירות ונופש.

### 5.2.1 הגדרות

- ועדה מקצועית - ועדה של מומחים מתחום האקולוגיה, הטבע והנוף, שתוסמך להנחות את התכנון באזורי הפארק, השמורה ואזורי החיץ, ולקיים מעקב אחר התכנון והביצוע כדי להבטיח עמידה בכללי שמירת הטבע והנוף בהתאם למפת הרגישות.
- פארק החולות ושמורת החולות – אזור שנועד לשימור החולות וערכיהם ולפארק לשימוש הציבור.
- אזור החיץ – רצועה שרוחבה כ- 150 מ' החוצצת בין פארק ושמורת החולות לבין אזורי פיתוח עירוני.
- אזורים לפיתוח עירוני – השטחים הגובלים באזור החיץ שייעודם נקבע בתכנית מתאר מקומית כגון: מגורים, תעשייה עתירת ידע, בית חולים וקמפוס אוניברסיטאי.

### 5.2.2 יעדים לתכנון

- פארק החולות – שימור ערכי הטבע והנוף. מחקר ייחודיותו הטבעית של האזור. הפארק מיועד לשימוש הציבור הרחב תוך התבססות על הפוטנציאל הגלום בו ושילובו במערכת העירונית הכוללת.
- שמורת החולות – נועדה להשתקמות טבעית של השטח, לצורכי שמירה ומחקר של ערכי טבע ונוף ייחודיים.
- באזור החיץ יותרו שימושים מותאמים לייעודי הקרקע הגובלים לפי תכנית המתאר מצד אחד, ולאופי פארק החולות או שמורת החולות, מצד שני.
- ייקבע הקשר ההדדי בין החולות לבין האזורים הגובלים.
- ייעודי הקרקע יהיו למטרות:
  - שימור ערכי טבע ונוף
  - ייצוב חולות וחסימת חולות נודדים אל אזורי הבינוי
  - תיירות ונופש
  - נופש וספורט שכונתי

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

אזור החיץ יתוכנן יחד עם אזור הפיתוח העירוני הגובל בו והמיועד ל:  
-רובעי מגורים  
-רובע מיוחד (בתי חולים וקמפוס אוניברסיטאי)  
-תעשייה עתירת ידע

- יעדי התכנון באזורים לפיתוח עירוני הגובלים באזור החיץ יהיו בהתאם ליעדי תכנית המתאר של אשדוד.

### 5.2.3 הוראות והנחיות כלליות

- לכל מתחם תכנון המסומן בתשריט תוכן תכנית מפורטת על פי הוראות תכנית המתאר בכפוף להנחיות התכנון כמפורט בהמשך.
- התכנית המפורטת לכל מתחם תתבסס על מפת רגישויות בקנה מידה של 1:2,500.
- תוקם ועדה מקצועית של מומחים מתחומי האקולוגיה, הטבע והנוף, לשם מערב ובקרה אחר השפעת ההתערבות בכל אחד מאזורי השימור השונים הכלולים בתוך הגבולות המסומנים כאזור חולות אשדוד. הועדה תקיים מעקב ותתכנס לפי הצורך לדיון בהשפעות הפעולות שנעשו. בעקבות ניתוח ממצאים, יעודכנו הנחיות תכנון וניהול של השטחים הפתוחים בתחום האזור.
- תכנית מפורטת לכל מתחם תוכן בליווי ועדה מקצועית.
- כל תכנית מפורטת תלווה בנספח נוף ובתכנית פיתוח שיכללו את כל הפרטים הדרושים להכנת התכנית לשם מימושה, ואת ההנחיות לשמירת הטבע והנוף.
- תכנית הפיתוח תלווה ברשימת צמחים לנטיעות לפי הצורך.
- מערכת הדרכים תותאם לטופוגרפיה למניעת פגיעה נופית.
- התכנית המפורטת באזור החיץ תותאם למפת רגישויות ותקבע:
  - הוראות בדבר השימור וטיפוח הבוסתנים וצמחיית החולות המקומית
  - מיקום של מלכודות חול וסוג מלכודות
  - איתור ואופי הפיתוח של מתחמי נופש, תיירות וספורט בשטחים מוגדרים
  - שטחי הנטיעות והרכב הנטיעות המותאמות לאופי הצמחייה המקומית
  - צירים מוגדרים להולכי רגל, דרכי נוף ודרכי שרות
  - תכנון: שבילים, חנייה ומתקנים, ייעשה בהתאמה לכושר הנשיאה האקולוגי והחזותי.
- גובה המבנים באזורים המיועדים לפיתוח עירוני הגובלים באזור החיץ, ייקבע בתכנית מפורטת באמצעות חתכים כדי להבטיח ככל האפשר, שהם לא יראו מן המקומות הרגישים לכך בפארק ובשמורה.

### 5.3 מפת רגישויות

כל תכנון, פיתוח, שיקום וניהול משאבי הטבע באזור החולות הכולל: פארק החולות, שמורת החולות ואזור החיץ, ובאזורים הסמוכים הכוללים: תעשייה, תיירות ומגורים, יתבססו על מפת רגישויות אקולוגיות ונופיות ועל הנחיות הועדה המקצועית.

בתחום הרגישויות כלולים:

- חוף הים (50-100 מ' מקו המים)
- רכס הכורכר (100-300 מ' מקו המים)
- חולות פנימיים
- החורשות הנטועות

מפת הרגישויות קובעת אזורי רגישויות כמפורט בהמשך המפה בקנה מידה 1:2,500, תעודכן מעת לעת ולפי הצורך ובהתאם לממצאי הועדה המקצועית.

#### 5.3.1 דרגת רגישות א'

- גבוהה ביותר – אזור שבו ערכי טבע ונוף חשובים למחקר ומעקב בלבד. שטח ללא פיתוח וללא פעילות תיירות ונופש. להשתקמות טבעית עצמית של הצמחייה. אופי השיקום ייקבע על ידי יועצים מקצועיים, בהנחיות הועדה המקצועית

#### 5.3.2 דרגת רגישות ב'

- רגישות גבוהה – שבו ערכי הטבע והנוף חשובים ורגישים, כולל שמורת חולות, עם פעילות מינימלית של: צפייה, הליכה ברגל, מחקר, שטח מגודר, השתקמות טבעית עצמית של הצמחייה. לא תיעשה כל פעילות פיתוח למעט לצורכי שימור. ממשק וגישה מבוקרת לציבור. הכל לפי תכנית מפורטת ולפי יועצים מקצועיים כגון אקולוג ואדריכל נוף. בהנחיות הועדה המקצועית.

#### 5.3.3 דרגת רגישות ג'

- רגישות בינונית – אזור שבו ערכי טבע ונוף חשובים ורגישים. אזור המיועד לפעילות תיירותית מכוונת, לא המונית, טיולים, צפייה, שיקום, חקלאות קדומה, מערכת שבילים להליכה ברגל בלבד (אפשרות לשבילים צפים). הכל על פי תכנית מפורטת ויועצים מקצועיים כגון: אקולוג ואדריכל נוף. בהנחיות הועדה המקצועית.

#### **5.3.4 דרגת רגישות ד'**

- רגישות נמוכה – אזורים בהם ערכי טבע ונוף ברמת רגישות נמוכה ובהם תותר: פעילות תיירות נופש וספורט - ללא מבנים, על כל השירותים הנלווים: חניונים, חנייה, שהיית נופש, צפייה. הכל על פי תכנית מפורטת ויועצים מקצועיים כגון: אקולוג ואדריכל נוף, בהנחיית הועדה המקצועית.

#### **5.3.5 דרגת רגישות ה'**

- אזורים ייחודיים נקודתיים של ערכי טבע ונוף – אזורים מצומצמים של: פסגות, מורדות ושקעים לשימור ושיקום הצמחייה והטופוגרפיה. שטח ללא פעילות פיתוח ובינוי, כמו אזורים בדרגת רגישות ב' או ג'.



תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

5.4 מפת רגישויות



## 5.5 חלוקה למתחמים

לצורך קביעת הנחיות תכנון, חולק האזור למתחמי תכנון.

החלוקה למתחמי תכנון תשען על מפת רגישויות ועל ייעוד השטח של אזור התכנון בשלמותו.

- מתחם ד-1 – פארק החולות ושמורת החולות
- מתחם ד-2 – מגורים ואזור החיץ הגובל
- מתחם ד-3 – רובע י"ג ואזור החיץ הגובל
- מתחם ד-4 – רובע מיוחד ואזור החיץ הגובל
- מתחם ד-5 – תעשייה עתירת ידע ואזור החיץ הגובל
- מתחם ד-6 – אזור תיירות ונופש

### 5.5.1 מתחם ד-1 – פארק החולות ושמורת החולות

האזור העיקרי שנועד לשימור החולות ולפארק לשימוש הציבור. לפיכך, בעת התכנון המפורט של מתחם מס' 1, יאוותרו במדויק החלקים המיועדים: לפארק החולות ולשמורת החולות, בהתחשב למפת רגישויות.

מטרת פארק החולות – שימור ערכי הטבע והנוף תוך התבססות על הפוטנציאל הטבעי של האזור. הפארק מיועד לשימוש הציבור הרחב, וישולב במערכת העירונית הכוללת.

באזור פארק החולות, תותר פעילות טיול ולימוד לבאים, המתבססים על מפת רגישויות. תותר הקמתם של שבילי טיול (אפשרויות לשבילים צפים במקומות הרגישים).

שמורת החולות נועדה להשתקמות טבעית של השטח, לצורכי שמירה ומחקר ערכי טבע ונוף ייחודיים.

המתחם יהיה סגור למטיילים או לכלי רכב לתקופה שתקבע על ידי הועדה המקצועית ולא יותרו בו פעולות פיתוח מכל סוג. בתום התקופה תעשה הערכה על השתקמות השטח ורגישותו.

התכנית המפורטת תקבע הוראות בכל הנוגע לשימור וטיפוח הצומח והחי הייחודיים של האזור ותיערך בשיתוף אדריכל נוף ואקולוג, בהנחיית הועדה המקצועית.

### 5.5.2 מתחם ד-2 – מגורים ואזור החיץ הגובל

באזור המגורים ניתן ליעד קרקע לכל תכלית על פי תכליות ושימושים בהוראות תכנית המתאר או תכניות מפורטות בכפוף למפת הרגישויות.

האזור יתוכנן תוך שילוב אזור המגורים, יחד עם אזור החיץ הגובל בו במסגרת התכנית המפורטת הכוללת.

באזור החיץ יותרו השימושים הבאים:

- שטחים לשימור ערכי טבע ונוף ייחודיים
- גינות ציבוריות
- אזורי נופש וספורט שכונתי
- מתקנים לייצוב החולות

יש לשמור על קשר תכנוני בין פארק החולות לבין אזורי המגורים.

בין אזורי המגורים לבין אזור הפארק, תהיה הפרדה פיסית במיקום שייקבע התכנית מפורטת. התכנית תאתר דרכי גישה להולכי רגל אל הפארק.

הצמחייה בשטחים הפתוחים תותאם לצמחייה באזור החולות.

תכנון שבילים, כניסות, אתרי נופש, מגרשי ספורט וכדו' יותאמו ויתבססו על מפת רגישויות, בהנחיית הועדה המקצועית.

### 5.5.3 מתחם ד-3 – רובע י"ג ואזור החיץ הגובל

האזור בנוי ברובו. החיץ בין רובע מגורים ואזור החולות נועד ליצירת זיקה הדדית בין הפארק והשטח הבנוי. הכוונה למניעה של חדירת חולות לאזורי המגורים ומניעה של רמיסת חולות על ידי: מטיילים, בעלי חיים וכלי רכב, מניעה של חדירת צמחים שאינם צמחי חולות אופייניים לאזור.

### 5.5.4 מתחם ד-4 – רובע מיוחד ואזור החיץ הגובל

אזור מיועד למוסדות ציבור.

האזור יתוכנן יחד עם אזור החיץ הגובל בו במסגרת התכנית המפורטת הכוללת, על בסיס מפת הרגישויות. החיץ בין הרובע המיוחד ואזור החולות נועד ליצירת זיקה הדדית בין הפארק והשטח הבנוי. הכוונה למניעה של חדירת חולות לאזורי המגורים ומניעה של רמיסת חולות על

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

ידי מטיילים, בעלי חיים, וכלי רכב, מניעה של חדירת צמחים שאינם צמחי חולות אופייניים לאזור.

במסגרת התכנון יוגדרו אזורים לבניה בתכליות שיקבעו בתכנית המתאר והתכניות המפורטות. בנוסף, יקבע אזור משנה (5 א') המיועד לשימור השקמים ולהקמת מרכז המבקרים.

על אזור משנה 5 א', יחולו הוראות של דרגת רגישות ה', אך תותר בו הקמת פארק השקמים ומרכז מבקרים עם שירותים הנלווים לו.

יש לשמור על השקמים האופייניים בכל המתחם, על פי מפת רגישויות ועל פי איתורם בשטח על גובה הקרקע בסביבת השקמים, ועל הטופוגרפיה הטבעית באזור, ולשלבם בגינון הרובע.

### 5.5.5 מתחם ד-5 – תעשייה עתירת ידע ואזור החיץ הגובל

האזור מיועד למבני תעשייה עתירת ידע.

האזור יתוכנן יחד עם אזור החיץ הגובל בו במסגרת התכנית המפורטת הכוללת.

החיץ בין רובע התעשייה ואזור החולות נועד ליצירת זיקה הדדית בין הפארק והשטח הבנוי. הכוונה למניעה של חדירת חולות לאזורי המגורים ומניעה של רמיסת חולות על ידי מטיילים, בעלי חיים וכלי רכב, מניעה של חדירת צמחים שאינם צמחי חולות אופייניים לאזור.

באזורי החיץ יותרו השימושים הבאים:

- שטחים ללימוד ערכי טבע ונוף
- אזור בילוי בחיק הטבע כולל שבילים להולכי רגל
- אזור שימור ושיקום הצמחייה

שמירה על הצמחייה הייחודית הנמצאת באזור המיועד לבנייה, תעשה על ידי שילובה התכנון הגינון-נוף או ע"י העתקה מתוכננת של שקמים לאזורי המיועדים לכך על פי תכניות מפורטות.

### 5.5.6 מתחם ד-6 – אזור תיירות ונופש

באזור ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים, כולם או מקצתם, על פי תכניות מפורטות:

תכנית מתאר אשדוד  
רוויזיה לתכנית המתאר – ספטמבר 1996

- אזורים לשימור ערכי טבע ונוף ייחודיים ובהתאם לדרגת רגישות.
- ייצוב חולות וחסידת חולות נודדים אל אזור הבינוי.
- התכנית המפורטת באזור תותאם למפת רגישויות ותקבע:
  - הוראות בדבר השימור וטיפוח הבוסתנים והצמחייה המקומית
  - מיקום של מלכודות חול וסוג המלכודות
  - איתור ואופי הפיתוח של מתחמי נופש, תיירות וספורט, בשטחים מוגדרים
  - צירים מוגדרים להולכי רגל, דרכי נוף ודרכי שרות
  - תכנון שבילים, חנייה ומתקנים, ייעשה בהתאמה לכושר הנשיאה האקולוגי והחזותי